



CNM nº 120162.2.0074090-46

Validate this document here

74.09

MATRÍCULA Nº

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo
CNS 12016-2REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro 2 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº

74.090

20 de agosto de 2021

Ficha
01

Oficial Registrador

LOTE Nº 09, da Quadra F, do Loteamento "Residencial Vila Romana", situado nesta cidade, no bairro Campo Alegre, com frente para a Rua Professor Elenil José de Souza, medindo 8,00 metros; do lado direito, de quem da referida rua o imóvel olha, mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 08; do lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 10; e no fundo mede 8,00 metros, confrontando com a área verde 01, encerrando uma área de 200,00m² (duzentos metros quadrados). Cadastro SE-11-15-20-009-00.

TÍTULOS ANTERIORES:- Registros nºs 03, datado de 15 de outubro de 2012 (escritura pública de compra e venda lavrada em 02 de outubro de 2012), e 04, datado de 25 de agosto de 2014 (loteamento), ambos da Matrícula nº 50.539.

PROPRIETÁRIA:- SPE RESIDENCIAL VILA ROMANA EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.792.229/0001-46 e no NIRE/SP sob nº 35226827690, com sede social nesta cidade, na Avenida Athayde Marques s/nº, Vila Prado.

R.1 M.74.090 :- VENDA E COMPRA
(protocolo nº 201.027 – 13/08/2021)

Pelo instrumento particular de compromisso de venda e compra firmado nesta cidade em 10 de agosto de 2021, e à vista da quitação do preço, com fundamento no artigo 26, § 6º, da Lei nº 6.766/1979, a proprietária, **SPE Residencial Vila Romana Empreendimentos Ltda**, alienou o imóvel desta matrícula por **VENDA e COMPRA a MARCOS FERRAZ SCHMIDT ROMEIRO**, brasileiro, policial federal, portador do RG nº 25.554.835-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 288.440.438-40, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, desde 23 de outubro de 2004, com **CARLA PEREIRA PIORINO SCHMIDT ROMEIRO**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 43.476.164-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 218.711.798-74, residentes e domiciliados na cidade de São José dos Campos-SP, na Avenida Cidade Jardim nº 714, apto 122-A, Florada São José, pelo valor de R\$ 75.000,00. Valor venal do imóvel é de R\$ 10.676,84. Pindamonhangaba, 20 de agosto de 2021. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

Av.2 M.74.090 :- CONSTRUÇÃO
(protocolo nº 212.649 – 19/01/2023)

Nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade em 19 de janeiro de 2023, procede-se a presente para constar que **sobre o imóvel foi CONSTRUÍDO o PRÉDIO Nº 76 (residencial)**, com área edificada de 129,48m², com frente para a Rua Professor Elenil José de Souza, cadastrado sob a sigla SE-11-15-20-009-00, conforme Habite-se nº 577/2022 – Processo nº 35.217/2022, e Cadastro Nacional de Obras (CNO) - aferição nº

continua no verso



Validate this document here

MATRÍCULA Nº 74.090

CNM nº 120162.2.0074090-46

Oficial Registrador

01v^o Ficha

90.011.64544/66-001. Valor declarado da construção é de R\$ 382.000,00. Valor da obra corrigido pelo Índice da Construção Civil (dezembro/2022 – R\$ 1.870,26) é de R\$ 242.161,26. Pindamonhangaba, 25 de janeiro de 2023. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

R.3 M.74.090 :- VENDA E COMPRA
(protocolo nº 214.024 – 27/03/2023)

Pelo instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, firmado na cidade de Caçapava-SP em 24 de março de 2023, os proprietários, **Marcos Ferraz Schmidt Romeiro e s/m Carla Pereira Piorino Schmidt Romeiro**, por força do registro nº 01, alienaram o imóvel desta matrícula por **VENDA e COMPRA** a **BRUNA GONÇALVES DA SILVA**, brasileira, solteira, comerciante, portadora do RG nº 35.030.784-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 381.472.268-02, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Albino Benedito Monteiro Junior nº 45, Centro, pelo valor de **R\$ 650.000,00**, sendo que, dessa importância, R\$ 130.000,00 são provenientes de recursos próprios. Valor venal do imóvel é de R\$ 104.708,50. Pindamonhangaba, 03 de abril de 2023. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

R.4 M.74.090 :- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo instrumento particular referido no registro nº 03, a proprietária, **Bruna Gonçalves da Silva**, DEU o imóvel desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, com sede social em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, para garantia de um empréstimo no valor de **R\$ 520.000,00**, pagável em 360 encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros (a+j), tarifa de administração e prêmios de seguros, com taxas anuais de juros nominal reduzida de 8,6026% e efetiva reduzida de 8,95%, calculados na forma constante do título, obedecendo-se ao sistema de amortização Tabela PRICE, vencendo-se o primeiro encargo em 25 de abril de 2023, no valor total de R\$ 4.164,44, ficando estabelecido, nos termos do § 2º, do artigo 26 da aludida lei, que o prazo de carência para expedição da intimação é de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal inadimplido. Para efeito do disposto no inciso VI, do artigo 24 do referido diploma legal, avaliaram o imóvel em R\$ 650.000,00. As partes sujeitam-se às demais cláusulas e condições constantes no instrumento. Pindamonhangaba, 03 de abril de 2023. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

Av.5 M.74.090 :- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nos termos do instrumento particular referido no registro nº 03, procede-se a presente para constar que foi emitida pela credora fiduciária **Caixa Econômica Federal – CEF** uma **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL nº 1.4444.2051048-9 – Série nº 0323**, em 24 de março de 2023, no valor de **R\$ 520.000,00**, tendo como instituição custodiante a própria emitente, Pindamonhangaba, 03 de abril de 2023. O Oficial Registrador,

Ovidio Pedrosa Junior

continua na ficha nº 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro 2 - Registro Geral

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo
CNS 12016-2

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q3TF7-8RTCR-9CT9S-7GRBU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q3TF7-8RTCR-9CT9S-7GRBU>

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo
CNS 12016-2

REGISTRO DE IMÓVEIS
Livro 2 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 74.090

10 de Fevereiro de 2026
Oficial Registrador

CNM nº

120162.2.0074090-46

Ficha
02

**Av.6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
(protocolo nº 234.480 – 29/07/2025)**

Nos termos do instrumento particular firmado na cidade de Florianópolis-SC em 02 de fevereiro de 2026, e conforme o artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se a presente para constar que fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada no registro nº 04. O ITBI foi recolhido. Valor atribuído ao imóvel é de R\$ 675.503,31. Valor venal do imóvel é de R\$ 334.444,19. Pindamonhangaba, 10 de fevereiro de 2026.

Selo Digital 120162331000000023817526W

Ovidio Pedrosa Junior
Oficial Registrador

Av.7 - CEP

Procede-se a presente para constar que o imóvel possui o **CEP 12410-434**. Pindamonhangaba, 10 de fevereiro de 2026.

Selo Digital 1201623J4000000023817626U

Ovidio Pedrosa Junior
Oficial Registrador

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº74090, conforme o artigo 19, da Lei 6.015/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 10/02/2026.

Oficial: R\$ 45,88
Estado: R\$ 13,04
Sec.Faz.: R\$ 8,92
Sinoreg: R\$ 2,41
T.Justiza: R\$ 3,15
M.Público: R\$ 2,20
Município: R\$ 2,29
TOTAL: R\$ 77,89
Tabela de Custas:
Certidões

Pindamonhangaba, 10 de fevereiro de
2026.

ASSINADO DIGITALMENTE.

Selo Digital: 1201623C30000000238247269

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

